Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DÜZCE - MERKEZ - DARICI

1788 ADA - 3 PARSEL

1792 ADA - 6, 7, 9, 11 VE 12 PARSEL

1793 ADA - 3 VE 9 PARSEL

1802 ADA - 3 PARSEL

ARSALAR

Bu değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

emek td

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202200072
Rapor Tarihi	23.12.2022
Değerleme Tarihi	20.12.2022
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Mustafa TATARCIM - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	27.01.2022 / 05
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazların Adresi	Darıcı Mahallesi, Gazhane Caddesi ve 5850. Sokak Kesişimi, Merkez/Düzce
Taşınmazlar ID	-
Tapu Kayıt Bilgileri	Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, 1788 Ada 3 Parsel, 1792 Ada 6 - 7 - 9 - 11 ve 12 Parsel, 1793 Ada 3 ve 9 Parsel, 1802 Ada 3 Parsel
Tapu Kütüğündeki Nitelikleri	Arsa
Taşınmazların Parsellerinin Güncel İmar Durumu	Konut Alanı ve Sosyal Kültürel Tesis Alanı
Taşınmazların Güncel Kullanım Durumu	Boş Arsalar

Rapor Tarihine Göre Taşınmazların;	**Yasal Durum Değeri**	**Toplam**	**KDV Hariç**	**14.880.000.- TL**
			KDV *(% 18)* Dahil	**17.558.400.- TL**
	Mevcut Durum Değeri	**Toplam**	**KDV Hariç**	**14.880.000.- TL**
			KDV *(% 18)* Dahil	**17.558.400.- TL**

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ *Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.*
- ✓ *Raporda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.*
- ✓ *Değerleme uzmanının, değerleme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.*
- ✓ *Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.*
- ✓ *Değerleme hizmeti, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerleme kuruluşları ve değerleme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, değerleme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. temelleri 1989 yılında Ankara'da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.'nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye'nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; "*Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul*" adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan, Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, 1792 ve 1793 adalarda bulunan, tapu kütüğündeki nitelikleri "*Arsa*" olan 8 adet parsel, 1788 ada 3 parsel sayılı, tapu kütüğündeki niteliği "*Ev Samanlık ve Arsası*" olan taşınmaz ve 1802 ada, 3 parsel sayılı tapu kütüğündeki niteliği "*Arsa*" olan taşınmazdaki *(10905/153781)* payın pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların değeri, "*Pazar Değeri*" tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme *(pazarlama)* çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel *(tahmini)* tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

1.4. Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri
Değerleme konusu taşınmazlar; "*Darıcı Mahallesi, Gazhane Caddesi ve 5850 Sokak Kesişimi, Merkez/Düzce*" adresinde yer almaktadır. Düzce merkezinin kuş uçuşu 2 km güneydoğusundaki taşınmazlar; Düzce Otogarı'nın yaklaşık 550 m – 700 m güneydoğusunda yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu alan; güneyde 5850. Sokak, doğuda Gazhane Caddesi, kuzeyde 5734. Cadde ve doğuda OSB – Beyköy Yolu arasında yer almaktadır. Yakın çevrede; Düzce Otogarı, Şehitlik Camisi, 2 - 3 katlı konut yapıları ve boş arsalar bulunmaktadır.

1788 Ada 3 Parsel: Doğusundaki Gazhane Caddesi'ne cepheli parsel, geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Doğusundan geçen Gazhane Caddesi'ne yaklaşık 80 m, güneyinden geçen henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 51 m, batısından geçen henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 89 m cepheli olup kuzey sınırı komşu parsele bitişiktir. Koordinatları; "40.8238, 31.1751" biçimindedir.

1792 Ada 6 Parsel: Doğusundaki Gazhane Caddesi'ne kuş uçuşu yaklaşık 55 m uzaklıktaki parsel, geometrik olarak dikdörtgen biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Doğusundan geçen henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 23 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; "40.8241, 31.1744" biçimindedir.

1792 Ada 7 Parsel: Doğusundaki Gazhane Caddesi'ne kuş uçuşu yaklaşık 60 m uzaklıktaki parsel, geometrik olarak dikdörtgen biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Doğusundan geçen henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 23 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; "40.8239, 31.1745" biçimindedir.

1792 Ada 9 Parsel: Doğusundaki Gazhane Caddesi'ne kuş uçuşu yaklaşık 105 m uzaklıktaki parsel, geometrik olarak dörtgen biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Güneyinden geçen henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 21 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; "40.8237, 31.1742" biçimindedir.

1792 Ada 11 Parsel: Doğusundaki Gazhane Caddesi'ne kuş uçuşu yaklaşık 100 m uzaklıktaki parsel, geometrik olarak dikdörtgen biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Batısından geçen henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 23 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; "40.8239, 31.1740" biçimindedir.

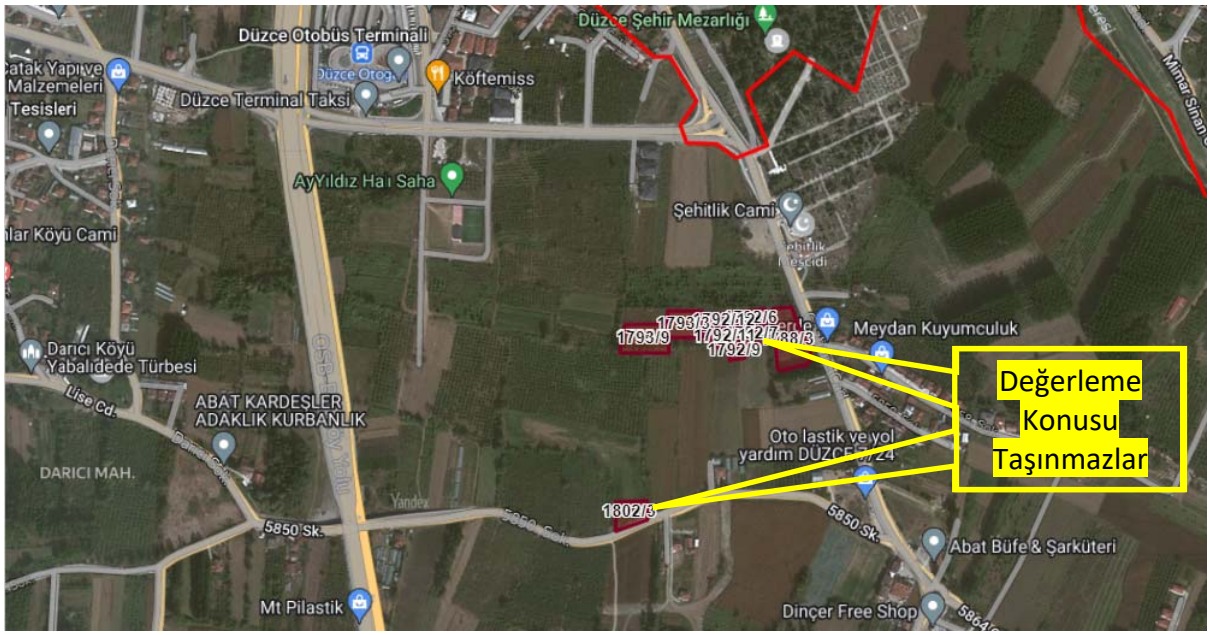
www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

1792 Ada 12 Parsel: Doğusundaki Gazhane Caddesi'ne kuş uçuşu yaklaşık 95 m uzaklıktaki parsel, geometrik olarak dikdörtgen biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Batısından geçen henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 23 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; "40.8241, 31.1740" biçimindedir.

1793 Ada 3 Parsel: Doğusundaki Gazhane Caddesi'ne kuş uçuşu yaklaşık 150 m uzaklıktaki parsel, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Doğusundan geçen henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 37 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; "40.8240, 31.1733" biçimindedir.

1793 Ada 9 Parsel: Doğusundaki Gazhane Caddesi'ne kuş uçuşu yaklaşık 205 m uzaklıktaki parsel, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Batısından geçen henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 40 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; "40.8239, 31.1726" biçimindedir.

1802 Ada 3 Parsel: Güneyindeki 5850. Sokak'a cepheli parsel, geometrik olarak dört köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Güneyinden geçen 5850. Sokak'a yaklaşık 47 m, kuzeyinden geçen henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 45 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; "40.8216, 31.1724" biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Düzce	Ada No	Aşağıdaki Tablodadır.
İlçesi	Merkez	Parsel No	Aşağıdaki Tablodadır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: +90 (216) 201 21 12

Mahallesi	Darıcı	Yüzölçümü (m2)	Aşağıdaki Tablodadır.
Köyü	-	Yevmiye No	18192
Sokağı	-	Cilt No	Aşağıdaki Tablodadır.
Mevkii	Harmanyanı	Sayfa No	Aşağıdaki Tablodadır.
Pafta No	-	Tapu Tarihi	30.09.2015
Niteliği	Aşağıdaki Tablodadır.		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Aşağıdaki Tablodadır.

Ada	Parsel	Cilt No	Sayfa No	Tapu Kütüğündeki Nitelik	Yüzölçümü (m2)	Reysaş GYO Payı	Reysaş GYO Payı Alanı (m2)
1788	3	22	2745	Ev Samanlık ve Arsası	3.545,00	Tam	3.545,00
1792	6	22	2767	Arsa	940,63	Tam	940,63
1792	7	22	2768	Arsa	940,64	Tam	940,64
1792	9	22	2770	Arsa	420,46	Tam	420,46
1792	11	22	2772	Arsa	940,64	Tam	940,64
1792	12	22	2773	Arsa	940,63	Tam	940,63
1793	3	22	2777	Arsa	1.896,73	Tam	1.896,73
1793	9	22	2783	Arsa	2.665,21	Tam	2.665,21
1802	3	23	2858	Arsa	1.537,81	10905 / 153781	109,05
					13.827,75		**12.398,99**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerleme konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi ilgilendiren aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Şerhler Bölümü:
Tüm Parseller Üzerinde
- Düzce Belediye Başkanlığı'nın kamu haczi (31.01.2022 – 3935).

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:
1788 Ada 3 Parsel, 1792 Ada 6 - 7 - 9 - 11 ve 12 Parsel, 1793 Ada 9 Parsel, 1802 Ada 3 Parsel Üzerinde
- Düzce Belediyesi lehine 306 m2'lik bölümde daimi irtifak hakkı (25.02.1997 - 609).

1802 Ada 3 Parsel Üzerinde
- 663 parsel lehine daimi geçit (mürur) hakkı (15.11.1957 - 1472).
- 668 parsel aleyhine daimi geçit (mürur) hakkı (15.11.1957 - 1472).
- Düzce Belediyesi lehine, 210 m2'lik bölümde daimi irtifak hakkı (25.11.1996 - 4849).
- Düzce Belediyesi lehine, 150 m2'lik bölümde daimi irtifak hakkı (09.12.1996 - 5178).
- Düzce Belediyesi lehine, 66 m2'lik bölümde daimi irtifak hakkı (29.11.2004 - 6280).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler
Düzce Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazların tümü 08.02.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Düzce Kenti Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Taşınmazlardan 1788, 1792 ve 1793 adalarda bulunan parsellerin güncel imar durumu; "*Konut*

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: +90 (216) 201 21 12

Alanı, TAKS: 0,30, KAKS: 0,80, 2 Kat"; 1802 ada 3 parselin imar durumu; "*Sosyal Kültürel Tesis Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 13,70 m*" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma
Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma
-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri
-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma
-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar
-

2.6. Riskli Yapı Kaydı
-

2.7. Taşınmazların Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler
- Düzce Otogarı yakınında olmaları,
- D-100 Karayolu'na ve yeni yapılan E-80 Otoyolu Bağlantı Yolu'na yakın olmaları,
- Gelişme potansiyeli bulunan bir bölgede yer almaları.

2.7.2. Olumsuz Faktörler
-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazların değerlemesinde karşılaştırma *(emsal)* ve proje geliştirme yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi Açıklaması
Bu yöntemde, değerleme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

3.1.2. Karşılaştırma *(Emsal)* Yönteminin Uygulanması

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

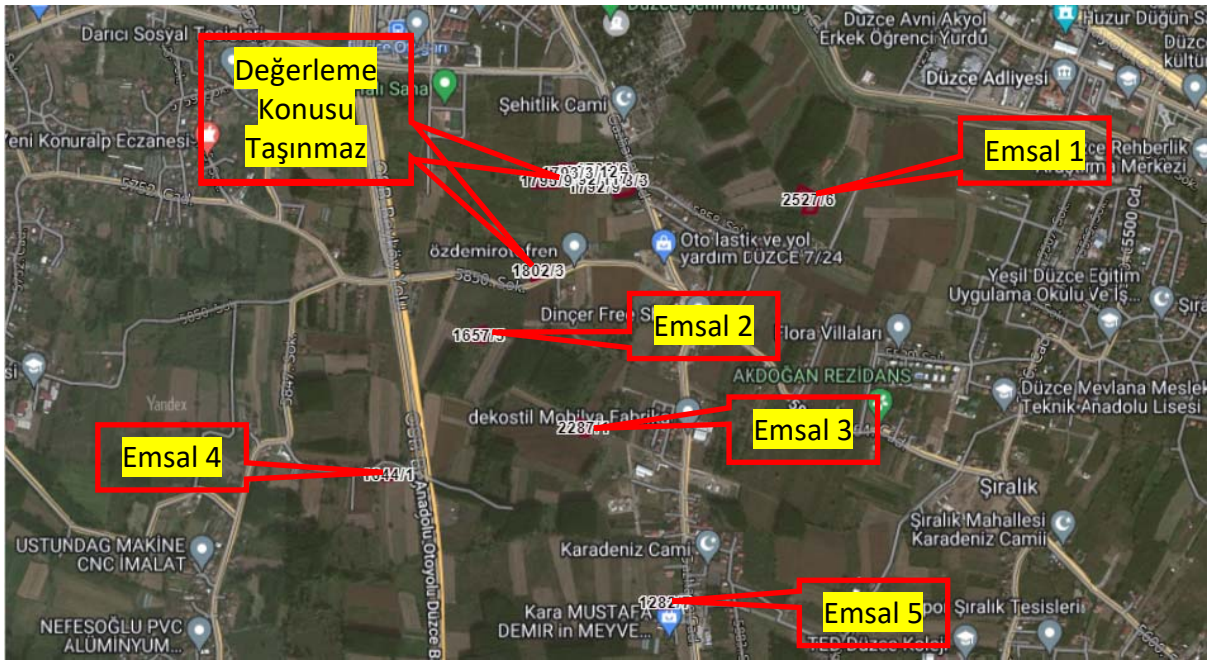
- **Satılık Arsa (Canbulat Emlak / 533 – 255 04 53)**: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konut alanı (KAKS: 0,80 - 2 kat) imarlı, 2527 ada 6 parsel sayılı, 2.827,01 m2 yüzölçümlü arsa 3.400.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 1.203.- TL]*

- **Satılık Arsa (Düzce 1 Emlak / 535 – 462 43 50)**: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konut alanı (KAKS: 0,80 - 2 kat) imarlı, 1657 ada 5 parsel sayılı, 1.490,88 m2 yüzölçümlü arsa 1.750.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 1.174.- TL]*

- **Satılık Arsa (Asat İnşaat / 553 – 681 30 73)**: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konut alanı (KAKS: 0,80 - 2 kat) imarlı, 2287 ada 1 parsel sayılı, 842,41 m2 yüzölçümlü arsa 1.000.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 1.187.- TL]*

- **Satılık Arsa (Ayyıldız Gayrimenkul / 536 – 661 44 10)**: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konut alanı (KAKS: 0,80 - 2 kat) imarlı, 1644 ada 1 parsel sayılı, 550 m2 yüzölçümlü arsa 725.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 1.318.- TL]*

- **Satılık Arsa (Bayram Erdem / 507 – 257 79 32)**: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konut alanı (KAKS: 0,80 - 2 kat) imarlı, 1282 ada 7 parsel sayılı, 1.119,52 m2 yüzölçümlü arsa 1.500.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 1.340.- TL]*



Karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; ana caddeye yakınlıkları ve imar durumları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu parsellerdeki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin paylarının değerinin aşağıdaki tabloda gösterildiği biçimde olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: +90 (216) 201 21 12

Değerleme konusu taşınmazlardan 1802 ada 3 parsel, imar planına göre, "*Sosyal Kültürel Tesis Alanı*" içerisinde kalmaktadır. "*Sosyal Kültürel Tesis Alanı*" genel hizmet alanlarından değildir ve düzenleme ortaklık payı *(DOP)* ile karşılanamaz. Genel hizmet alanları içinde kalan kadastral parsellerden bile, imar uygulaması sırasında % 45'ten fazla DOP kesintisi yapılamaz. DOP ile karşılanması gereken genel hizmet alanları toplamının % 45 oranını geçmesi durumunda, kamulaştırma yapılması ya da kamulaştırılacak yerlere karşılık imar planı ve yasal düzenlemelere göre yapı yapılabilir alanlardan yer verilmesi gerekmektedir. Bu bakımdan, söz konusu parsel, kamuya bağışlanmaz ya da imar planında değişiklik yapılarak sosyal kültürel tesis alanı olmaktan çıkarılmazsa, kamulaştırılması gerekecektir. Bu durumda da, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 30 ve 8. maddelerine göre, kamulaştırma öncesinde ve öncelikle satın alma yolunun denenmesi gerekmektedir. Satın alma yoluyla söz konusu alanların kamunun eline geçişi sağlanamazsa, kamulaştırma yoluna gidilecektir. Kamulaştırma yoluna başvurulması durumunda da belirlenecek kamulaştırma ederinin sürüm *(piyasa)* değerlerinin altında olamayacağı, olmaması gerektiği göz önünde bulundurulmalıdır. Sonuç olarak, bu parsel, karşılıksız ya da düşük değerler üzerinden kamunun el koyabileceği alanlar içinde değildir. İmar planında yakınında ya da bitişiğindeki alanların imar durumunun, "*Konut Alanı, KAKS: 0,80, 2 Kat*" biçiminde belirlenmiş olması nedeniyle, söz konusu parsel de "*Konut Alanı, KAKS: 0,80, 2 Kat*" üzerinden değerlenmiştir.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazlardaki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin paylarının değeri, **14.880.000.- TL** olarak bulunmuştur.

Sıra	Ada	Parsel	Tapu Kütüğündeki Nitelik	İmar Durumu ve KAKS		Yüzölçümü (m2)	Reysaş GYO Payı (m2)	Metrekare Fiyatı (TL)		Payın Değeri (TL)
1	1788	3	Ev Samanlık ve Arsası	Konut Alanı (KAKS: 0,80)		3.545,00	3.545,00	1.200		4.254.000
2	1792	6	Arsa	Konut Alanı (KAKS: 0,80)		940,63	940,63	1.200		1.129.000
3	1792	7	Arsa	Konut Alanı (KAKS: 0,80)		940,64	940,64	1.200		1.129.000
4	1792	9	Arsa	Konut Alanı (KAKS: 0,80)		420,46	420,46	1.200		505.000
5	1792	11	Arsa	Konut Alanı (KAKS: 0,80)		940,64	940,64	1.200		1.129.000
6	1792	12	Arsa	Konut Alanı (KAKS: 0,80)		940,63	940,63	1.200		1.129.000
7	1793	3	Arsa	Konut Alanı (KAKS: 0,80)		1.896,73	1.896,73	1.200		2.276.000
8	1793	9	Arsa	Konut Alanı (KAKS: 0,80)		2.665,21	2.665,21	1.200		3.198.000
9	1802	3	Arsa	Sosyal Kültürel Tesis Alanı (KAKS: 0,60)		1.537,81	109,05	1.200		131.000
				Ağırlıklı Ortalama KAKS	0,80		**12.398,99**	Ağırlıklı Ortalama	1.200	**14.880.000**

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma *(ikame)* ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerleme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma *(emsal)* yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı *(amortisman)* tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması
Uygulamasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.3. Gelir Yöntemleri
Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlemesinde kullanılırlar.

Üzerinde yapılaşma bulunmayan taşınmazlar için bir gelir akımı da söz konusu değildir. Bu nedenle, taşınmazlar için gelir yöntemlerinden proje geliştirme yöntemi uygulanabilmiştir.

3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri
Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazların üzerine konutlar yapılıp bugünkü koşullarda satılması durumunda elde edilebilecek satış hasılatı üzerinden taşınmazların arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde yapılması öngörülen konut yapıları ile karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki konutlar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Daire (Öztürk Emlak / 538 – 766 53 50)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Düzce Otogarı yanında, 3 katlı binanın zemin katında, 2+1 ve 120 m2 yapı inşaat alanlı daire 950.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 7.917.- TL]*

- **Satılık Daire (Alemdar İnşaat / 380 – 514 30 36)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın, 3 katlı binanın 3. katında, 2+1 ve 100 m2 yapı inşaat alanlı daire 825.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 8.250.- TL]*

- **Satılık Daire (Kültür Emlak / 532 – 293 73 34)**: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, açık ve kapalı otoparklı, 3 katlı binanın 3. katında, 3+1 ve 150 m2 yapı inşaat alanlı daire 1.250.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 8.333.- TL]*

- **Satılık Daire (Ağırman Emlak / 532 – 435 89 71)**: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 3 katlı binanın 3. katında, 4+1 ve 165 m2 yapı inşaat alanlı daire 1.400.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 8.485.- TL]*

Karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki konutlar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; değerleme konusu parseller üzerinde yapılabilecek konutların piyasa metrekare satış fiyatlarının ortalama 8.250.- TL dolayında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazların arsa metrekare değeri, yaklaşık 1.184.- TL olarak çıkmakta ve yukarıdaki *"3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi"* bölümünde ulaşılan ağırlıklı ortalama arsa değeri desteklenmektedir.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Proje Geliştirme Yöntemi İle Arsa Değeri Bulma

Arsanın Lejantı	**Konut Alanı**	
Arsa Yüzölçümü (m2)		12.398,99
Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)	*0,80*	9.919

0

Yapım Maliyeti			
Konut	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		9.919
	Yapı Birim Maliyeti (TL)		4.650
	Yapı Giderleri (TL)		**46.123.350**
'	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)		0
	Yapı Giderleri (TL)		**0**
'	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)		0
	Yapı Giderleri (TL)		**0**
Sözleşme ve Noter Giderleri (TL)			**0**
Projelendirme Giderleri (TL)		*% 1*	**461.234**
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		*% 1*	**461.234**
Öteki Giderler [*yönetim, sigorta vb.*] (TL)		*% 1*	**461.234**
Toplam Yapım Giderleri (TL)			**47.507.051**

Satışlar			
Konut	Satışı Yapılamayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)	*% 15*	1.488
	Satılabilir Alan (m2)		8.431
	Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)		8.250
	Satış Tutarı (TL)		**69.556.988**
'	Satışı Yapılamayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)		0
	Satılabilir Alan (m2)		0
	Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)		13.500
	Satış Tutarı (TL)		**0**
'	Satışı Yapılamayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)		0
	Satılabilir Alan (m2)		0
	Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)		
	Satış Tutarı (TL)		**0**
Toplam Satış Değeri (TL)			**69.556.988**

Arsa Artık Değeri		
Toplam Satış Değeri (TL)		69.556.988
Risksiz Getiri Oranı (Aylık Bileşik) = Girişimci İçin Fırsat Maliyeti	*% 25,00*	5.853.580
Girişimcilik *(Yüklenicilik)* Karı Oranı - Risk Primi (Yıllık Bileşik)	*% 4,00*	1.520.226
Yatırım Yaklaşık Tamamlanma Süresi (Ay)		12
Toplam Satış Değeri İçindeki Arsa Payı Değeri (TL)		**14.676.131**
Arsa Metrekare Değeri (TL)		**1.184**

0

Açıklama

1. *Girişimcinin (yüklenicinin), parasını risksiz getiri oranıyla devlet tahvilinde tutmak yerine, daha yüksek kazanç beklentisiyle kendi özkaynağı kullanarak yapı yapıp sattığı varsayılmaktadır. Girişimci için fırsat maliyeti; özkaynağın yapı yapmaya yönlendirilmesi dolayısıyla, yatırımın yaklaşık tamamlanma süresi sonuna değin elde edilmesinden vazgeçilmiş olan devlet tahvili bileşik faiz getirisinin bugünkü değeridir ve "risksiz getiri oranı" üzerinden hesaplanmaktadır.*
2. *Risksiz getiri oranı ile birlikte yatırımdan beklenen toplam getiri oranını oluşturan ve yatırımın yönetimi, yapım sürecinde ya da satışlarda ortaya çıkabilecek gecikmeler, satış bedellerinin elde edilmesinde yaşanabilecek kayıplar, satış fiyatlarında oluşabilecek gerilemeler, piyasa faiz oranlarındaki yükselmeler gibi risklerin primini de içermekte olan girişimcilik (yüklenicilik) karı, "risksiz getiri oranı" üzerinden bugüne indirgenmektedir.*
3. *Yatırım yaklaşık tamamlanma süresi; yapıların tümüyle bitirilmesi ve satılabilir duruma getirilmesi için öngörülen süreye karşılık gelmektedir. Yapım harcamalarının, yatırımın yaklaşık tamamlama süresi boyunca, her ayı başı ve eşit tutarlarda yapıldığı; yapıların bitirilmeden satılamayacağı ve toplam satış değerinin yapıların tamamlandığı gün belli olacağı; tüm yapım giderlerinin ve toplam satış değerinin bugünkü ekonomik koşullarda oluştuğu, gerek yapım giderlerinin ve gerekse de toplam satış değerinin aynı enflasyon oranının etkisinde kaldığı varsayılmaktadır.*
4. *Toplam yapı inşaat alanı; imar planına ve imar yönetmeliğine göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar ve benzerlerinden kaynaklanan kat ve alan kazanımları da içinde) olarak ele alınmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma göz önüne alınmamaktadır.*

3.3.2. Geliştirilmiş Proje Değerinin Geçerlilik Koşulu

İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

3.4. Taşınmazların Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değerleri göz önüne alınarak, taşınmazların yalnızca arsaları için aylık toplam 75.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazların Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: +90 (216) 201 21 12

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme *(analiz)* türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt *(fark)*, en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim *(fiziksel)* olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik *(fizibilite)* çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazların parsellerinin "*konut alanı ve sosyal – kültürel tesis alanı*" olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazların; yüzölçümü, mülkiyet, nitelik, imar ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazlarla ile ilgili olarak herhangi bir onaylı mimari proje ve alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Yasal olmayan yapılaşma söz konusu değildir.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılaştırılması İle İlgili Girişimler

Değerleme konusu taşınmazların yapılaştırılmasına yönelik düzenlenmiş bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

4.8. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmazların Değerine Etkisi
Taşınmazların tapu kütüklerinin;
- Şerhler Bölümü'nde; "*Düzce Belediye Başkanlığı'nın kamu haczi*",
- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü'nde; "*Düzce Belediyesi lehine irtifak hakkı*", "*Parsel lehine geçit hakkı*", "*Parsel aleyhine geçit hakkı*",

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtlar; taşınmazların değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamaktadır. Üzerlerindeki kamu hacizleri kaldırılmadan değerleme konusu taşınmazların devredilebilmeleri hukuksal olarak olanaklı değildir.

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik
Taşınmazlardan 1792, 1793 ve 1802 adalardaki taşınmazların tapu kütüklerindeki nitelikleri "*Arsa*", 1788 ada 3 parsel sayılı taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği "*Ev Samanlık ve Arsası*" olup üzerlerinde yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazların, "*Arsa*" ve "*Ev Samanlık ve Arsası*" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması
Taşınmazların arsa değerleri toplamı;
- Karşılaştırma *(emsal)* yöntemine göre, 14.880.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, 14.676.000.- TL

olarak bulunmuştur.

Taşınmazların gerçekçi piyasa değerleri toplamının karşılaştırma *(emsal)* yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **14.880.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi
Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, yüzölçümleri, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan, Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, 1792 ve 1793 adalarda bulunan, tapu kütüğündeki nitelikleri "*Arsa*" olan 8 adet parsel, 1788 ada 3 parsel sayılı, tapu kütüğündeki niteliği "*Ev Samanlık ve Arsası*" olan taşınmaz ve 1802 ada, 3 parsel sayılı tapu kütüğündeki niteliği "*Arsa*" olan taşınmazdaki *(10905/153781)* payın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, toplam değerlerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12

Yasal Durum Piyasa Değeri	**Toplam**	**KDV Hariç**	**14.880.000.- TL**
		KDV *(% 18)* Dahil	**17.558.400.- TL**
Mevcut Durum Piyasa Değeri	**Toplam**	**KDV Hariç**	**14.880.000.- TL**
		KDV *(% 18)* Dahil	**17.558.400.- TL**

Değerleme Uzmanı
Mustafa TATARCIM
SPK Lisans No: 405020

Fatih ÖZER
Dijital olarak imzalayan Fatih ÖZER
Tarih: 2022.12.26 15:12:06 +03'00'

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12